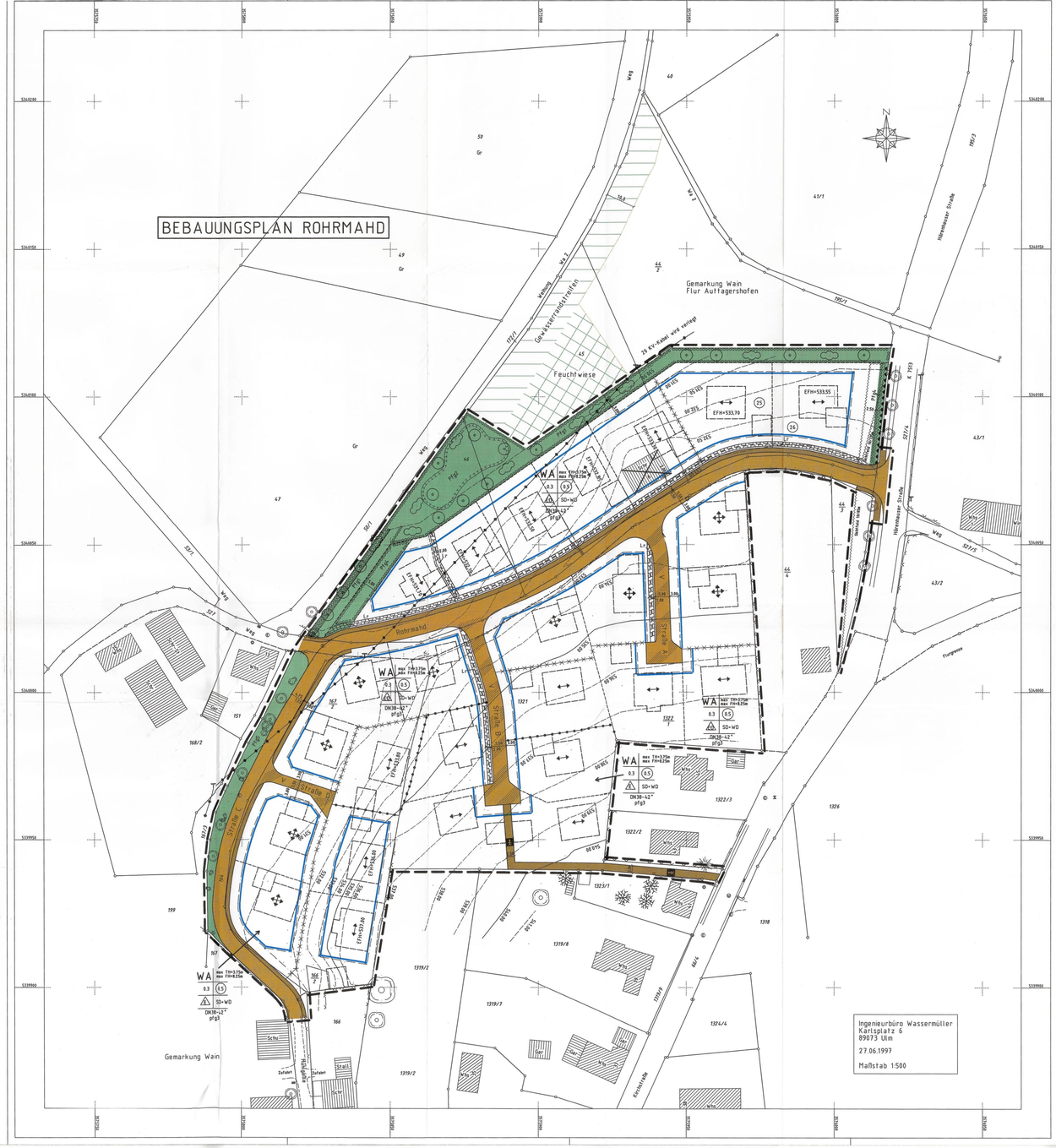

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	0.3	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
2.2	(0.5)	Geschossflächenzahl (bei zweigeschossiger Bauweise)	(§ 20 BauNVO)
2.3	TH max. 3.75m	Traufhöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R)	(§ 18 BauNVO)
2.4	FH max. 8.25m	Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R)	(§ 18 BauNVO)

3. Bauweise

3.1	A	Offene Bauweise - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
3.2	E	Offene Bauweise - Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1		Baugrenze	(§ 23 BauNVO)

5. Verkehrsflächen

5.1		Straßenverkehrsfläche mit Gehwegabgrenzung	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5.2	V	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	

6. Sonstige Planzeichen

6.1		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
6.2		Umgrenzung von FLächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
6.3	DN 38-42°	Dachneigung	
6.4	SD	Satteldach	
6.5	WD	Walmdach	
6.6		Vorschlag für Grundstücksaufteilung	
6.7		geplante Wohnhäuser mit Hauptfirstrichtung	
6.8		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs.7 BauGB)
6.9		Anpflanzen von Einzelbäumen und Einzelsträuchern	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
6.10		Erhaltung von Einzelbäumen und Einzelsträuchern	(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
6.11		Leitungsrecht zu Gunsten der Oberlieger	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
6.12		Von der Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Sichtfeld	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
6.13		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Hauptfirstrichtung	
6.14		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
6.15		Bereich ohne Ein-/Ausfahrt	

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 08. Dez 1986, zuletzt geändert am 23. Nov. 1994
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23. Jan 1990, zuletzt geändert am 22. Apr 1993
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i.d.F.v. 18. Dez 1990
Landeskauverordnung für BW (LBO)	i.d.F.v. 08. Aug 1995

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr.1-5 und sonstige nicht des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr.4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs.3 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.
Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFH-R) und Dachhaut (Traufpunkt). Die max. Traufhöhe darf bei Gebäudelängen von bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis zur Oberkante Firstziegel.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.
Offene Bauweise in Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO -Nur Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Siehe Einschriebe im Plan.
Offene Bauweise in Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO -Nur Einzelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Garagenvorplatz von 5.0m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

2.4.3 Bei Grundstücken, die von der Straße "Rohrmahd" erschlossen werden, ist von der Garagenzufahrt ein Stauraum von 5.0m einzuhalten.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.5.1 Soweit in der Planzeichnung Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

2.6.1 Die im Plan vorgegebene EFH-R darf nicht überschritten werden

2.6.2 Ist eine EFH-R nicht vorgegeben, ist diese in den Eingabeplänen fachlich und maßlich darzustellen. Bezugspunkt für die EFH-R ist die Straßenmitte. Bezugspunkt für das anfahrende Gelände ist der Schnittpunkt der bergseitigen Gebäudewand des Hauptbaukörpers mit der Gebäudemitte.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

2.7.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Lagerung mindestens in Bepflanzung bis bis max. 0.7m Höhe zulässig.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.8.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen und gesammelt in Regenwasserhaeuse einzuleiten.
Die so gesammelten Dachflächenwasser werden dann in den Straßenkanal geleitet. Es ist sicherzustellen, daß keine Leitungsrechte zugunsten der Oberlieger zu belasten (L1)

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

2.9.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude in Regenwasserhaeuse auf einem Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zu belasten (L1)

2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot 1 (pfg 1) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.10.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen dienen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es ist standortgerechtes Bäume- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Bäume 1.Ordnung
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Bäume 2.Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Salix caprea - Salweide

Sträucher
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monog. - Weißdorn
Rosa canina - Hundsrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Salix spec. - Strauch-Weiden

Pflanzgebot 2 (pfg 2)

2.10.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die unter "pfg2" genannten Arten anzupflanzen, zusätzlich

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Pflanzgebot 3 (pfg 3)

2.10.3 Auf den nicht überbauten und verdichteten Flächen ist pro angefangene 100m² Grundstücksfläche sind ein Strauchpflanzenmasse zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einem Mindestabstand von 10m zu setzen.
Anzupflanzen sind z.B.
Bebenapfel
Bobbel
Kirschpflaumer
Brettacher
Ölenberg
Schwäbischer Wasserbirne

Pflanzgebot 4 (pfg 4)

2.10.4 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als grüne Grünfläche mit den unter "pfg4" genannten Arten zu bepflanzen - ausgenommen

Acer platanoides

2.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Pflanzgebot 5 (pfg 5)

2.11.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.12 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2.12.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt für:
- Einzelhäuser auf 2 Wohnungen
- Doppelhäuser auf 2 Wohnungen je Haushälfte

2.13 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

2.13.1 Stützbauwerke/Böschungen
Böschungen und Stützwände für Randeinfassungen die zur Herstellung der Straßenkörpers erforderlich sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Anstelle von Böschungen können die Angrenzer auf eigene Kosten Stützbauwerk bis zu 1.0m Höhe erstellen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.7 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung
3.1.1.1 Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln oder Dachziegeln anzudecken.

3.1.2 Dachaufbauten
3.1.2.1 Dachgaupen, Dachgauben und Dreieckgauben sind nicht zulässig.

3.1.2.2 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein mindestens 1.5m breiter Dachstreifen einzuhalten. Die Höhe darf max. 1.5m, die Firsthöhe max. 2.0m betragen. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mind. 0.75m einzuhalten. Die Dachaufbauten müssen das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

3.1.3 Dachfarbe
3.1.3.1 Siehe Eintragung in der Planzeichnung
3.1.3.2 Die Eintragungen in der Planzeichnung gelten auch für Garagen und Nebengebäude

3.1.4 Dachneigung
3.1.4.1 Siehe Eintragung in der Planzeichnung
3.1.4.2 Die Eintragungen in der Planzeichnung gelten auch für Garagen und Nebengebäude

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.2.1 Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser fäkhig versickern kann.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und notwendige Stützmauern sind bis höchstens 1.0m zulässig.

3.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

3.4 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.4.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch zwischen den Nachbargrundstücken sind lebende Einfriedungen (Hecken) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (LBO, Nachbarrecht) zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken sind in Verbindung mit Hecken auch Drahtzäune, auch Spanndrähte oder gleichwertige Drahtzäune entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

3.5 Steigpläne (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO, sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Steigpläne herzustellen.

3.6 Verwendung Erdaushubmaterial (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

3.6.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwenden und ist dort wieder zu verwenden.

4. Hinweise

4.1 Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funktionen oder Funde zutage kommen, so müssen diese als Zufallsfunde gemeldet werden (z.B. Scherben, Feuersteine, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutz wird hingewiesen.

4.2 Zisternen

4.2.1 Zur Gartenbewässerung ist das Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen.

4.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Auftretende Immissionen (Lärm, Geruch, Gerauch) durch durch die Landwirtschaft und durch die entsprechende Landbewirtschaftung und ungepachtet zu dulden.

4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Landwirtschaftlicher Verkehr ist auf der Straße "Rohrmahd" uneingeschränkt zu dulden.

4.5 Erdgasversorgung

Das Baugebiet "Rohrmahd" wird an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist am 21.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 21.06.1997 stattgefunden.

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden (Schr. vom 16.06.1997)

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung von 06.08.1997 den Bebauungsplan "Rohrmahd" mit Begründung vom 08.07.1997 und seine Begründung vom 08.07.1997 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Anregungen und Bedenken sind während der Auslegungsfrist vorgebracht worden können.
Die nach § 4 Abs.1 BauGB Betroffenen sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 14.07.1997 bis 14.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.07.97 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.07.97 den Bebauungsplan "Rohrmahd" als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis angezeigt

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 04.07.97 überein.

Ausgefertigt: 05.07.1997
Bürgermeister

Kreis Biberach
Gemeinde : Wain
Gemarkung : Wain und Flur Auftagershofen

Bebauungsplan für das Gebiet

"ROHRMAHD"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Genehmigt
Biberach, den
14. OKT. 1997
LANDRATSAMT BIBERACH

Gefertigt: 08.04. / 27.06.1997

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Kartsplatz 6
89073 Ulm

BPROHRMD / Gruppe 4 / Platte - ROHRMHDP